



## Судова система України стала заручником декларативності законів про соціальні виплати

*Адже саме через відсутність відповідного фінансування вишукуються інші способи виходу з ситуації, зокрема, перекладання обов'язків щодо розгляду судових справ цієї категорії з одних суддівських плечей на інші.*

*Таку думку висловив на Пленумі Верховного Суду України заступник Голови Верховного Суду Анатолій ЯРЕМА, доповідаючи про намір Верховного Суду звернутися до Конституційного Суду України з конституційними поданнями з приводу конституційності положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвідомчості справ, пов'язаних з соціальними виплатами».*

*Пленум відбувся 19 березня 2010 р. під головуванням Голови Верховного Суду України Василя ОНОПЕНКА*

До набуття чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвідомчості справ, пов'язаних з соціальними виплатами» від 18 лютого 2010 р. № 1691-VI розгляді і вирішення справ із соціальних правовідносин здійснювалися адміністративними судами, спеціально утвореними для захисту прав, свобод та інтересів фізичних осіб у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб, повідомив Анатолій Ярема.

Доповідач зазначив, що Верховний Суд України на всіх етапах проходження проекту зазначеного Закону заперечував проти його прийняття, оскільки вважав і вважає, і це є найголовнішим, що його зміст суперечить вимогам Конституції України, тож є неконституційним.

Зaproвадженням цивільного процесуального порядку розгляду справ цієї категорії суттєво звужено існуючий обсяг права на судовий захист найменш соціально захищених громадян України в їх спорах із органами пенсійного фонду і державного соціального захисту, їх посадовими і службовими особами.

В адміністративному виді судового процесу заборонено відмову у розгляді й вирішенні адміністративного позову з мотивів неповноти, неясності, суперечливості чи відсутності законодавства, яке регулює спірні відносини; реалізовано концепцію презумпції вини суб'єкта владних повноважень при виникненні спірних правовідносин у зв'язку із захистом громадянина своїх прав та інтересів у публічно-владній сфері; встановлено припис суду сприяти позивачу (громадянину) у формуванні доказової бази його позовних вимог, вилучувати необхідні документи та інші докази, коли особа самостійно не може їх надати, а також обов'язок органу державної влади, посадової особи надати суду всі наявні в них документи і матеріали, які мають значення для вирішення справи.

Водночас цивільний процес повністю побудовано на основі принципу змагальності, згідно з яким сам позивач повинен доводити ті обставини, на які він посилається як на підставу своїх вимог, підкреслив у виступі заступник Голови

Верховного Суду. Отже, при розгляді цієї категорії справ у цивільному судочинстві особа виявилася фактично беззахисною, оскільки наділена владними повноваженнями сторона може тепер і не надавати необхідних документів та інших матеріалів, що засвідчують порушення нею прав чи законних інтересів у сфері соціального забезпечення.

Крім того, Законом № 1691-VI для соціально незахищених громадян суттєво ускладнено можливості їх доступу до правосуддя і через обов'язок сплачувати за подання позову, апеляційної та касаційної скарги, у зв'язку з винятковими обставинами та заяви про перегляд у зв'язку з нововиявленими обставинами витрат на інформаційно-технічне забезпечення розгляду справи. В адміністративному судочинстві такий збір не сплачується.

Реалізація цього Закону, зазначалося на Пленумі, призведе також до суттєвого перевантаження справами з соціальних правовідносин судових палат у цивільних справах загальних апеляційних судів та Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України. На розгляд останньої одразу надійде кілька десятків тисяч касаційних скарг цієї категорії, що повністю «паралізує» роботу судової цивільної процесуальної інстанції. Водночас Судову палату Верховного Суду не звільнено від обов'язку розгляду численних касаційних скарг у цивільних справах, яких, зокрема, тільки в 2009 р. надійшло 32 тис. 431.

Отже, Законом № 1691-VI допущено суттєве звуження існуючого обсягу права грома-

дян України на судовий захист гарантій своїх правових можливостей, зокрема у соціальній сфері. Положення зазначеного Закону суперечать ряду основоположних норм Конституції України, а саме: ч. 2 ст. 22 про недопустимість при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод людини й громадянина; ч. 2 ст. 24 про неприпустимість обмеження прав особи за ознаками матеріального і соціального стану; частин 1 і 2 ст. 55 щодо захисту прав і свобод судом, гарантування кожному права на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб; ст. 64, згідно з якою конституційні права не можуть бути обмежені, крім випадків, передбачених Основним Законом, неприпустимість обмеження права на судовий захист навіть у умовах воєнного або надзвичайного стану.

Виходячи з вищевикладеного, Пленум Верховного Суду визнав за необхідне звернутися до Конституційного Суду України з проханням невідкладно розглянути подання і надати відповідні роз'яснення.

Також Пленум Верховного Суду розглянув питання щодо практики розгляду судами цивільних справ у наказному провадженні та прийняв постанову «Про внесення змін та доповнень до постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ».

# Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ

## Постанова Пленуму Верховного Суду України

від 16 квітня 2004 р. № 7

(Із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України  
від 19 березня 2010 року № 2)

Відповідно до частини першої статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, яка полягає в забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів, збереженні й відтворенні родючості ґрунтів, захисті їх від псування і забруднення, реалізації громадянами, юридичними особами та державою їхніх прав власності та землекористування відповідно до закону. Важлива роль у захисті прав і законних інтересів громадян, юридичних осіб та держави в земельних і пов'язаних із ними майнових правовідносинах належить судам.

Узагальнення практики розгляду судами земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів свідчить про те, що вони вирішуються в основному правильно. Водночас у ряді випадків допускаються помилки: у визначенні юрисдикції цих спорів; застосуванні норм про вилучення земель і відшкодування заподіяних порушенням земельного законодавства збитків; визначенні порядку використання земельної ділянки громадянами, яким належать жилий будинок, господарські будівлі та споруди на праві спільної власності, тощо.

*(Друге речення абзацу другого Преамбули із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

З метою забезпечення правильного й однакового застосування законодавства при розгляді судами земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів Пленум Верховного Суду України **постановляє**:

1. Звернути увагу судів на необхідність неухильно додержувати норм Конституції та законів України, прийнятих відповідно до них інших нормативно-правових актів про землю та її охорону, захищати права всіх суб'єктів права власності на землю та господарювання на ній при вирішенні земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів.

2. За загальним правилом розмежування компетенції судів з розгляду земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів відбувається залежно від суб'єктного складу їх учасників. Ті земельні та пов'язані із земельними

відносинами майнові спори, сторонами в яких є юридичні особи, а також громадяни, що здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статус суб'єкта підприємницької діяльності, розглядаються господарськими судами, а всі інші — в порядку цивільного судочинства, крім спорів, зокрема, щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень при реалізації ними управлінських функцій у сфері земельних правовідносин, вирішення яких згідно з пунктами 1, 3 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства віднесено до компетенції адміністративних судів.

*(Перше та друге речення абзацу першого пункту 2 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

Виходячи з положень статей 8, 124 Конституції, статей 26, 30, 87—90, 97, 100, 102, 118, 123, 128, 143—146, 149, 151, 153—158, 161, 210, 212 Земельного кодексу України (далі — ЗК), глав 27, 33, 34 Цивільного кодексу України (далі — ЦК), статті 15 Цивільного процесуального кодексу України (далі — ЦПК), статті 12 Господарського процесуального кодексу України (далі — ГПК) судам підсудні справи за заявами, зокрема:

*(Абзац другий пункту 2 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

– з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, і визнання недійсними державних актів про право власності та право постійного користування земельними ділянками;

– про право громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, використання при цьому земельних ділянок із меліоративними системами;

– про розподіл несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ, організацій;

– про визнання недійсною відмови у розгляді заяв громадян про безоплатну передачу у власність (приватизацію) земельних ділянок із

земель державної або комунальної власності для ведення фермерського й особистого селянського господарства, садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, дачного будинку та індивідуально-го гаража;

– про визнання недійсною відмови в наданні у постійне користування земельних ділянок юридичним особам;

– про визнання незаконною відмови у продажу земельних ділянок із земель державної або комунальної власності громадянам і юридичним особам, які мають право на набуття цих ділянок у власність, а також іноземним державам;

– про вирішення спорів, пов'язаних з орендою землі;

– про встановлення та припинення дії земельних сервітутів;

– про примусове припинення права на земельну ділянку з передбачених ЗК підстав;

– про недійсність відмови у розгляді заяви про погодження місця розташування об'єкта, щодо якого порушується питання про вилучення (викуп) земельної ділянки;

– про вирішення спорів щодо проведення розвідувальних робіт на землях, що перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб;

– про вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами, в тому числі про відшкодування власникам і землекористувачам збитків, заподіяних вилученням (викупом) визначених угідь, обмеженням їхніх прав або порушенням земельного законодавства;

– про відшкодування витрат сільсько- та лісогосподарського виробництва;

– про визнання недійсними угод купівлі-продажу, дарування, застави, обміну, ренти земельних ділянок, договорів довічного утримання, за якими набувачеві передаються у власність земельні ділянки, укладених із порушенням встановленого законом порядку;

*(Абзац шістнадцятий пункту 2 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

– про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи про звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних на те підстав;

– про вирішення спорів щодо користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови, сервітутів;

*(Абзац вісімнадцятий пункту 2 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

– про вирішення земельного спору, що відповідно до визначеної ЗК компетенції розглядався органом місцевого самоврядування чи органом ви-

конавчої влади з питань земельних ресурсів, з рішенням якого одна зі сторін у земельному спорі не погоджується.

**3.** Земельні спори громадян з органами державної влади та органами місцевого самоврядування з питань надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства у випадках, передбачених законодавством, а також спори з майнових питань, пов'язаних із земельними відносинами, за участю громадян, що є членами фермерського господарства, їхніх спадкоємців тощо розглядаються за правилами цивільного судочинства.

*(Абзац перший пункту 3 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, їхні земельні спори з іншими юридичними особами, у тому числі про надання чи продаж із земель державної або комунальної власності земельної ділянки для розширення господарства, підсудні господарським судам.

*(Абзац другий пункту 3 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

**4.** Згідно зі статтею 158 ЗК суди розглядають справи за спорами про межі земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні громадян-заявників, які не погоджуються з рішенням органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Зазначені спори підлягають розгляду місцевими судами незалежно від того, розглядалися вони попередньо органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи ні. Рішення цих органів щодо такого спору не може бути підставою для відмови в прийнятті заяви чи для закриття провадження в порушеній справі.

**5.** У випадках, коли вимоги пов'язуються з визнанням права на земельну ділянку, встановленням порядку користування земельною ділянкою чи усуненням перешкод у цьому, іншими вимогами з приводу земельної ділянки чи розташованої на ній нерухомості, зокрема про відшкодування шкоди, заподіяної порушенням земельного законодавства, суди обов'язково застосовують правила про виключну підсудність (стаття 114 ЦПК).

*(Пункт 5 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

**6.** Спори щодо додержання правил добросусідства — обов'язку власників і землекористувачів обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо), — розглядаються судами відповідно до статей 103—109 ЗК і в тому разі,

коли вони попередньо не розглядалися відповідним органом місцевого самоврядування чи органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Зазначені спори потрібно відрізнити від спорів щодо земельних сервітутів — права власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне чи безоплатне користування чужою земельною ділянкою (право проходу чи проїзду на велосипеді; проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; право прокласти на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд тощо), — рішення яких не віднесено до компетенції органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

7. Судам слід мати на увазі, що спори, пов'язані із земельними відносинами, розглядаються в позовному провадженні.

Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його права, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою.

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється згідно з частиною третьою статті 152 ЗК шляхом: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших, передбачених законом, способів захисту (стаття 16 ЦК). Власник земельної ділянки, права якого порушено, може вимагати відшкодування завданої цим моральної шкоди (частина третя статті 386 ЦК).

При розгляді справ за позовами до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування в разі незгоди з рішеннями з питань, віднесених у галузі земельних відносин до їх компетенції (зокрема, про відмову в передачі земельної ділянки у власність чи користування, у продажі земельної ділянки, в наданні дозволу і вимог на розроблення проекту відведення земельної ділянки тощо), суд за наявності

підстав для задоволення позову визнає рішення такого органу недійсним і зобов'язує його залежно від характеру спору виконати певні дії, передбачені його компетенцією (або не вчиняти чи припинити їх), на захист порушеного права, як цього вимагає законодавство, або надає право позивачеві вчинити певні дії для усунення порушень його права. Суд вирішує ці питання по суті, якщо це відповідає закону (наприклад, визнає відповідно до частини третьої статті 1 Закону України від 5 червня 2003 р. № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» право на земельну частку (пай), якщо районною (міською) державною адміністрацією безпідставно відмовлено у видачі документа, що посвідчує право на земельну частку (пай); вирішує відповідно до частини четвертої статті 7 Закону України від 19 червня 2003 р. № 973-IV «Про фермерське господарство» питання про надання земельної ділянки у власність або оренду для створення фермерського господарства, якщо відповідна районна (міська) державна адміністрація чи орган місцевого самоврядування безпідставно відмовили в цьому або, незважаючи на рішення суду, що зобов'язує їх розглянути заяву з цього приводу, не розглядають її за наявності необхідних документів). В інших випадках суд не може вирішувати питання, віднесені до компетенції органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, зокрема про передачу земельних ділянок у постійне користування, оренду, укладення чи поновлення договору оренди земельної ділянки, зміну цільового призначення землі тощо.

*(Пункт 7 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

8. Вирішуючи спори про припинення права власності на земельну ділянку чи права користування нею, суди повинні враховувати, що орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування має право прийняти рішення про це лише в порядку, з підстав і за умов, передбачених статтями 140—149 ЗК. У випадках, визначених цими нормами, припинення права власності на землю чи права землекористування провадиться за позовом відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в судовому порядку, недодержання якого є підставою для визнання рішення цього органу та виданих державних актів недійсними. У разі пред'явлення до органу виконавчої влади або місцевого самоврядування позову про незаконність припинення права землекористування через відсутність судового рішення про вилучення земельної ділянки відповідач вправі пред'явити зустрічний позов про таке вилучення, а суд має розглянути його разом із первинним позовом.

При вирішенні в судовому порядку питання про недійсність документів, виданих на підставі переглянутого рішення органу виконавчої влади

чи місцевого самоврядування про скасування свого рішення, за яким земельна ділянка була неправомірно одержана у власність чи користування, слід враховувати Рішення Конституційного Суду України від 16 квітня 2009 р. № 7-рп/2009 (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування), відповідно до пункту 5 мотивувальної частини якого органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення.

*(Абзац другий пункту 8 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування перерозподілити землю інакше після встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), одержання власником або землекористувачем документів, що посвідчують право на них, та державної реєстрації, не може бути підставою для припинення права власності на земельну ділянку або права користування земельною ділянкою як повністю, так і частково, оскільки визначений статтями 140, 141 ЗК перелік підстав для цього є вичерпним.

*(Абзац третій пункту 8 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

Питання про дострокове припинення користування землею на умовах оренди вирішується шляхом пред'явлення позову про розірвання договору. В разі закінчення зазначеного в договорі строку оренди переважне право орендарів на поновлення договору оренди, передбачене статтею 33 Закону України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі», поширюється на випадки, коли земля знову передається в оренду.

При розгляді спорів про переукладення договорів оренди землі суди повинні враховувати, що згідно з пунктом 2.3 Типового договору оренди земельної частки (паю), затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 січня 2000 р. № 5, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 23 лютого 2000 р. за № 101/4322, після виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання державного акта на право приватної власності на землю зобов'язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства. З часу отримання особою державного акта на право приватної власності на землю вона набуває статусу власника земельної ділянки, у зв'язку з чим змінився предмет оренди та статус сторін договору оренди, а тому договір оренди земельної частки (паю) припиняється. Враховуючи

вимоги статей 203, 215 ЦК про недійсність правочину, переукладення договору оренди земельної частки (паю) після виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки і одержання власником земельної частки (паю) державного акта на право власності на земельну ділянку можливе лише за наявності волевиявлення на те сторін.

*(Абзац п'ятий пункту 8 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

**9.** Випуск земельних ділянок для суспільних потреб і примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (статті 146, 147 ЗК) проводиться відповідно до Закону України від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» у порядку, передбаченому відповідними процесуальними кодексами.

*(Пункт 9 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

**10.** Згідно зі статтею 118 ЗК питання про безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення фермерського господарства в межах норм за заявою громадянина із зазначенням бажаного розміру та мети одержання землі вирішується районною, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями щодо земель державної власності, а стосовно земель комунальної власності — сільською, селищною, міською радою.

У судовому порядку це питання вирішується в разі відмови зазначених органів у передачі земельної ділянки у власність для цієї мети в бажаному розмірі чи місці або в разі нерозгляду ними заяви.

При цьому слід враховувати, що право на створення фермерського господарства має кожний вісімнадцятирічний дієздатний громадянин України, який виявив бажання та пройшов професійний відбір на право створення фермерського господарства в районній (міській) професійній комісії з питань створення фермерських господарств (статті 5, 6 Закону України «Про фермерське господарство»). Порядок проведення професійного відбору регулюється Положенням про порядок проведення професійного відбору з питань створення фермерських господарств (затверджений наказом Міністерства аграрної політики України і Міністерством праці та соціальної політики України від 17 грудня 2003 р. № 452/335 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 28 січня 2004 р. за № 118/8717).

*(В абзаці третьому пункту 10 слова та цифри «від 19 червня 2003 р. № 973-IV» виключено на підставі постанови Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

Для ведення фермерського господарства земельні ділянки із земель державної або комунальної власності безоплатно передаються в розмірі земель-

ної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради за місцем знаходження фермерського господарства. Якщо їх декілька, розмір частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах, а в разі відсутності там таких — як середній по району (стаття 121 ЗК).

*(Абзац п'ятий пункту 10 виключено на підставі постанови Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

**11.** Розглядаючи позови про захист прав власників земельних ділянок і землекористувачів (про усунення перешкод у користуванні ними тощо), суд має перевіряти законність рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки іншій особі без вилучення (викупу) її в позивача в установленому порядку і за наявності для цього підстав ухвалювати рішення про його недійсність.

*(Пункт 11 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

**12.** Вирішуючи позови про відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, суди повинні мати на увазі, що при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель, чагарників для потреб, не пов'язаних із сільсько- чи лісогосподарським виробництвом, їх тимчасовому зайнятті для інших видів використання, встановленні обмежень щодо використання земельних ділянок, погіршенні якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, приведенні сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан, неодержанні доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки, відшкодування збитків згідно зі статтями 156, 157 ЗК здійснюється органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, громадянами та юридичними особами, які використовують земельні ділянки і діяльність яких обмежує права власників та землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу (в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими й іншими відходами та стічними водами).

У випадках самовільного зайняття земельних ділянок, псування, забруднення земель чи вчинення інших порушень земельного законодавства шкода відшкодовується відповідно до статей 211, 212 ЗК, статей 22, 623, 1166, 1172, 1192 ЦК особами, що її заподіяли. При заподіянні шкоди джерелом підвищеної небезпеки її відшкодовує володілець цього джерела згідно зі статтею 1187 ЦК.

**13.** Роз'яснити судам, що на підставі статей 207—209 ЗК втрати сільсько- і лісогосподарського виробництва, заподіяні вилученням (викупом) сільськогосподарських і лісових угідь для використання їх у

цілях, не пов'язаних із веденням сільського й лісового господарства, обмеженням прав власників чи землекористувачів або погіршенням якості земель внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, підприємств, установ і організацій, не належать до збитків, на відшкодування яких мають право власники земельних ділянок та землекористувачі, і відшкодовуються Урядом Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським, сільським, селищним, міським радам разом із відшкодуванням збитків власникам землі й землекористувачам.

**14.** Розміри збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам вилученням (викупом) або тимчасовим зайняттям земельних ділянок у встановленому порядку, визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284).

У такому ж порядку визначаються збитки, заподіяні обмеженням прав власників землі та землекористувачів, погіршенням якості земель або приведенням їх у непридатний для використання за цільовим призначенням стан унаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.

При тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт розмір збитків і порядок їх відшкодування визначаються угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами, організаціями, що проводять розвідувальні роботи. При недосягненні згоди між ними розмір збитків визначається зазначеними вище комісіями, рішення яких можуть бути переглянуті судом при вирішенні відповідних позовів.

**15.** При невиконанні підприємствами, установами, організаціями, що тимчасово використовували земельні ділянки для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт, передбаченого статтею 97 ЗК обов'язку привести займану земельну ділянку в попередній стан за свій рахунок в установленний строк вони повинні відповідно до статті 211 ЗК, статей 22, 623, 1166, 1192 ЦК відшкодувати власникові або землекористувачеві заподіяну шкоду в розмірі вартості робіт, потрібних для приведення земельної ділянки в такий стан. Для визначення розміру цієї шкоди суд у разі необхідності може призначити експертизу.

**16.** Вирішуючи спори про відшкодування власникам землі й землекористувачам шкоди, заподіяної самовільним зайняттям або забрудненням земельних ділянок та іншими порушеннями земельного законодавства, суди мають виходити з

того, що відповідно до статті 156 ЗК, статті 1166 ЦК така шкода відшкодовується у повному обсязі.

Розмір шкоди, заподіяної пошкодженням посівів і насаджень при прокладенні шляхів, трубопроводів та проведенні розвідувальних, бурових, будівельних робіт, псуванню і забрудненню сільськогосподарських та інших земель, іншими порушеннями земельного законодавства, визначається з урахуванням витрат на відновлення родючості землі, а також доходів, які власник землі або землекористувач міг би одержати при використанні земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення землі у стан, придатний для її використання за цільовим призначенням, або до повернення самовільно зайнятої ділянки.

Зокрема, при пошкодженні посівів, самовільному зайнятті ріллі або сінокосінні на користь землекористувача (власника) стягується вартість неодержаних сільськогосподарської продукції чи сіна, обчислена за ринковими цінами, з урахуванням середньої врожайності певної культури в господарстві, за винятком витрат виробництва, пов'язаних зі збиранням урожаю, а також витрат на відновлення якості земель відповідно до їхнього призначення. Якщо замість пошкоджених посівів землекористувач провів у тому ж сезоні повторний посів культур, відшкодуванню підлягають витрати на пересівання (вартість насіння, обробітку землі тощо).

Відповідно до статей 90, 95, 212 ЗК самовільно зайняті земельні ділянки повертаються їх власникам або землекористувачам з передачею останнім незібраного врожаю без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.

**17.** У справах про відшкодування шкоди, заподіяної порушенням земельного законодавства, на підставі статті 1193 ЦК розмір відшкодування шкоди, заподіяної громадянином, зменшується у випадку, коли груба необережність потерпілого сприяла виникненню або збільшенню шкоди. Таке зменшення можливе, якщо інше не встановлено законом. Тому суди, розглядаючи такі спори, у кожному випадку мають досліджувати наявність зазначених обставин.

Суд може зменшити розмір відшкодування шкоди, завданої фізичною особою, залежно від встановленого ним матеріального становища цієї особи з обов'язковим наведенням мотивів прийнятого рішення, крім випадків, коли шкоду завдано вчиненням злочину.

При розгляді позовів про відшкодування шкоди, заподіяної псуванню чи забрудненню землі, судам слід з'ясовувати наявність у відповідача можливості провести роботи по відновленню її попередньої якості. Якщо така можливість є, суд може відповідно до статті 1192 ЦК з урахуванням думки позивача зобов'язати відповідача відшкодувати шкоду в натурі, встановивши для цього відповідний строк.

**18.** Вирішуючи спори про право власності на земельну ділянку, суди мають виходити з того, що:

а) згідно з частинами першими статей 81, 82 ЗК право власності на земельну ділянку набувають громадяни України та юридичні особи, створені громадянами або юридичними особами України, а іноземні громадяни та юридичні особи й особи без громадянства та спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення на підставах, передбачених частинами другою, третьою статті 81, частинами другою, третьою статті 82 ЗК;

б) згідно з положеннями статті 119 ЗК передача громадянину у власність або в користування земельної ділянки, якою він добросовісно, відкрито і безперервно користується протягом 15 років, за відсутності документів про право на цю земельну ділянку, здійснюється у порядку, встановленому ЗК. Зворотної дії в часі ця норма не має;

*(Підпункт «б» пункту 18 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

в) з 1 січня 2002 р. відповідно до статті 125 ЗК право користування земельною ділянкою виникло після одержання її власником або землекористувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування або укладення договору оренди, їх державної реєстрації та встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а з 2 травня 2009 р. у відповідності із Законом України від 5 березня 2009 р. № 1066-VI право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав;

*(Підпункт «в» пункту 18 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

г) громадяни та юридичні особи зберігають право на земельні ділянки (пункт 7 розділу X «Перехідні положення» ЗК), одержані ними до 1 січня 2002 р. у власність, у тимчасове користування або на умовах оренди в розмірах, що були раніше передбачені чинним законодавством;

г) при переході права власності на будівлі та споруди за цивільно-правовими угодами, укладеними до 1 січня 2002 р., згідно з положеннями чинної до цієї дати статті 30 ЗК до набувача від відчужувача переходить належне йому право власності або право користування земельною ділянкою, на якій розташовані будівлі та споруди, якщо інше не передбачалось у договорі відчуження. Після 31 грудня 2001 р. в таких випадках право власності на земельну ділянку або її частини могло переходити відповідно до статті 120 ЗК 2001 року на підставі цивільно-правових угод, а

право користування — на підставі договору оренди, укладених відповідно відчужувачем або набувачем. До особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду після 31 грудня 2003 р., згідно зі статтею 377 ЦК, а з часу внесення змін до статті 120 ЗК Законом України від 27 квітня 2007 р. № 997-V — і згідно зі статтею 120 ЗК, переходило право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором; а якщо договором це не було визначено, до набувача переходило право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для її обслуговування. При переході права власності на будинок або його частину за договором довічного утримання до набувача переходило право на земельну ділянку, де вони розташовані, на умовах, на яких ця ділянка належала відчужувачу. В разі переходу права власності на будівлі та споруди до кількох осіб право на земельну ділянку визначалось пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено в договорі відчуження останніх, а при переході права власності на будівлі та споруди до фізичних або юридичних осіб, які не могли мати у власності земельні ділянки, до них переходило право користування земельною ділянкою. З 1 січня 2010 р. до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача) відповідно до статті 377 ЦК і статті 120 ЗК в редакції Закону України від 5 листопада 2009 р. № 1702-VI;

*(Підпункт «г» пункту 18 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

д) при приватизації державного житлового фонду особи, яким передано у власність жилі приміщення в одноквартирних будинках, набувають право власності на земельні ділянки, де розташований будинок, шляхом їх приватизації згідно із положеннями ЗК. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників (стаття 42 ЗК);

е) у випадках, передбачених статтями 86—89 ЗК, володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває в спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, у разі недосягнення згоди — за рішенням суду, а при перебуванні ділянки в спільній сумісній власності (у подружжя, членів фермерського господарства, якщо інше не передбачалось угодою між ними, співвласників жилого будинку) — за дого-

вором або законом. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки зі складу земельної ділянки (у тому числі й разом з іншими учасниками, які цього вимагають) або виплати рештою учасників грошової компенсації за цю частку при неможливості її виділення та отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру його частки. Учаснику спільної сумісної власності зазначене право належить за умови попереднього визначення розміру рівних земельних часток, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом. Набута юридичною особою земельна ділянка не є спільною власністю її засновників, учасників або членів і не може розподілятися між ними як співвласниками;

*(Підпункт «е» пункту 18 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

є) не може здійснюватися перехід права власності за судовими рішеннями (через визнання права власності на відчужену земельну ділянку або визнання дійсним договору щодо її відчуження, звернення стягнення на земельну ділянку в рахунок зобов'язань власника земельної ділянки або передачу її у власність кредитору з цих підстав, видачу виконавчого документа за аналогічним рішенням третейського суду тощо) на земельні ділянки, щодо яких встановлена заборона на продаж або іншим способом відчуження, а саме: сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб, відчуження та зміни цільового призначення земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону (без доплат) і вилучення (викуп) для суспільних потреб (пункт 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК).

*(Підпункт «є» пункту 18 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

**18<sup>1</sup>.** При вирішенні вимог про визначення розміру земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, право власності на які при їх відчуженні перейшло до набувача без визначення в договорі права на земельну ділянку, суд має з'ясувати, зокрема, чому це питання не було визначено в договорі, можливість укладення між відчужувачем і набувачем додатку до цього договору щодо права набувача на земельну ділянку та чи не свідчить реальна можливість вико-



ристання всієї земельної ділянки за цільовим призначенням саме про той розмір земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, який існував до їх відчуження.

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо.

**18<sup>2</sup>.** Відповідно до положень статей 81, 116 ЗК окрема земельна ділянка, одержана громадянином у період шлюбу в приватну власність шляхом приватизації, є його особистою приватною власністю, а не спільною сумісною власністю подружжя, оскільки йдеться не про майно, нажите подружжям у шлюбі, а про одержану громадянином частку із земельного фонду.

Якщо на такій земельній ділянці знаходиться будинок, будівля, споруда, що є спільною сумісною власністю подружжя, то у разі поділу будинку, будівлі, споруди між подружжям та виділу конкретної частини будинку, будівлі, споруди до особи, яка не мала права власності чи користування земельною ділянкою переходить це право у розмірі частки права власності у спільному майні будинку, будівлі, споруди у відповідності до статей 120 ЗК, 377 ЦК.

*(Постанову доповнено пунктами 18<sup>1</sup>, 18<sup>2</sup> згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

**19.** У справах за позовом учасників спільної власності на землю про встановлення порядку володіння й користування спільною земельною ділянкою, на якій розташовані належні їм жилий будинок, господарські будівлі та споруди, суд з'ясовує і враховує можливість нормального користування будинком і здійснення догляду за ним, розташування господарських будівель, споруд, необхідність зведення будівель, розташування плодово-ягідних насаджень співвласників, можливість проходу з вулиці на подвір'я тощо. Враховуються також вимоги санітарних правил і правил протипожежної безпеки. В разі неможливості перенесення співвласником господарських будівель і насаджень на надану в його користування частину ділянки суд має обговорити питання про відповідну грошову компенсацію.

При пред'явленні вимог кожним з учасників спільної власності про встановлення порядку користування спільною земельною ділянкою суд може залишити в спільному користуванні лише ділянку, роздільне користування якими встановити неможливо.

Абзаци перший і другий цього пункту стосуються також випадків, коли належні особам на праві спільної власності жилий будинок, господарські будівлі та споруди розташовані на земельній ділянці, яка знаходилася в їх користуванні до її приватизації або за договором оренди.

При приватизації громадянами одно- або багатоквартирного будинку державного житлового фонду порядок користування закріпленою за ним прибудинковою територією згідно з пунктом 5 статті 10 Закону від 19 червня 1992 р. № 2482-ХІІ «Про приватизацію державного житлового фонду» здійснюється в порядку та на умовах, передбачених частиною третьою статті 42 ЗК, якою встановлено, що порядок використання земельних ділянок, де розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Якщо в жилому будинку приватизовано частину квартир, питання про користування прибудинковою територією вирішується відповідно до положень частини третьої статті 88 ЗК, тобто шляхом отримання в користування її частини, що відповідає частці приватизованих квартир та інших приміщень у вартості будинку і споруд. При цьому розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації.

**20.** У разі, коли громадяни, яким жилий будинок належить на праві спільної власності, крім наданої для будівництва й обслуговування цього будинку та господарських будівель земельної (присадибної) ділянки з належного дозволу відповідного органу виконавчої влади або місцевої ради тимчасово користуються ще й незайнятою суміжною ділянкою, суд, вирішуючи спір про порядок користування присадибною ділянкою та розпорядження нею, може одночасно визначити за тими ж правилами і порядок тимчасового користування суміжною ділянкою, зазначивши в рішенні, що він встановлюється на період до припинення права користування нею.

**21.** Виходячи з того, що порядок користування спільною земельною ділянкою, у тому числі тією, на якій розташовані належні співвласникам жилий будинок, господарські будівлі та споруди, визначається насамперед їхньою угодою залежно від розміру їхніх часток у спільній власності на будинок, суд відповідно до статті 88 ЗК бере до уваги цю угоду при вирішенні спорів як між ними самими, так і за участю осіб, котрі пізніше придбали відповідну частку в спільній власності на землю або на жилий будинок і для яких зазначена угода також є обов'язковою. Це правило стосується тих випадків, коли жилий будинок було поділено в натурі.

Суд може не визнати угоду про порядок користування земельною ділянкою, коли дійде висновку, що угода явно ущемляє законні права когось зі співвласників, позбавляє його можливості належно користуватися своєю частиною будинку, фактично виключає його з числа корис-

тувачів спільної земельної ділянки, суперечить архітектурно-будівельним, санітарним чи протипожежним правилам.

Якщо до вирішення судом спору між співвласниками жилого будинку розмір часток у спільній власності на земельну ділянку, на якій розташовані будинки, господарські будівлі та споруди, не визначався або вона перебувала у користуванні співвласників і ними не було досягнуто угоди про порядок користування нею, суду при визначенні частини спільної ділянки, право на користування якою має позивач (позивачі), слід виходити з розміру його (їх) частки у вартості будинку, господарських будівель та споруд на час перетворення спільної сумісної власності на спільну часткову чи на час виникнення останньої.

**22.** Суд не може відмовити в позові або закрити провадження у справі про встановлення порядку користування земельною ділянкою з тих підстав, що його визначено угодою сторін. Якщо при вирішенні спору суд установить, що співвласники визначили порядок користування й розпорядження земельною ділянкою, для зміни якого підстав немає, він ухвалює рішення про встановлення саме такого порядку.

У резолютивній частині рішення в такій справі суд залежно від її обставин повинен вказати розміри й межі тих ділянок, які має використовувати кожна зі сторін, і тих, які виділено для спільного користування, а також зазначити, як сторони мають проходити до будинку, будівель, споруд та на вулицю.

**22<sup>1</sup>.** Відповідно до статей 1225 ЦК і 131 ЗК право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, а також право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.

При успадкуванні фермерського господарства (цілісного майнового комплексу або його частини) двома або більше спадкоємцями його земельна ділянка поділу не підлягає, якщо в результаті її поділу утворюється хоча б одна ділянка, менша мінімального розміру, встановленого для даного регіону. Мінімальний розмір визначається центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики України та Українською академією аграрних наук і затверджується Кабінетом Міністрів України (стаття 23 Закону України «Про фермерське господарство»). При цьому слід враховувати постанову Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1908 «Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утво-

рюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується».

**22<sup>2</sup>.** Вирішуючи спори про встановлення сервітуту, суд має враховувати, що земельний сервітут встановлюється відносно певного об'єкта і не залежить від власників цих об'єктів, оскільки його дія зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої його встановлено, до іншої особи (частина перша статті 401 ЦК, частина перша статті 101 ЗК), а при встановленні особистого сервітуту права закріплюються за певною особою і він припиняється внаслідок її смерті (частина друга статті 401, пункт 6 частини першої статті 406 ЦК).

Види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені рішенням суду, визначені статтею 99 ЗК; цей перелік не є вичерпним.

Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається відносно обмеженого користування чужим майном.

Вирішуючи питання про відшкодування збитків, завданих власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, суд має виходити з того, що таке відшкодування здійснюється на загальних підставах (частина сьома статті 403 ЦК); щодо земельних сервітутів такі підстави регламентуються Порядком визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284.

При розгляді спору щодо припинення сервітуту на вимогу власника землі суд має враховувати обставини, які мають істотне значення (наприклад, порушення умов використання земельної ділянки); інші випадки припинення сервітуту визначені в статтях 406 ЦК, 102 ЗК.

**22<sup>3</sup>.** При вирішенні спорів щодо права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій) слід виходити з того, що згідно зі статтею 102<sup>1</sup> ЗК право на таке користування виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися нею для сільськогосподарських потреб або для забудови відповідно до ЦК. Підставою для виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови може також бути заповіт.

З урахуванням вимог ЗК укладення, умови цих договорів, їх строки, права, обов'язки сторін за ними, підстави припинення регулюються главами 33 і 34 ЦК.

Право користування чужою земельною ділянкою як для сільськогосподарських потреб, так і для забудови може відчужуватися та передаватися в порядку спадкування, крім відчуження, внесення до статутного фонду, передачі в заставу права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності (за виключенням випадків переходу права власності на будівлі та споруди).

Зазначене право припиняється: у разі поєднання в одній особі власника і землекористувача; спливу строку, на який надано право користування; а також щодо використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб — у зв'язку з її викупом через суспільну необхідність; щодо використання земельної ділянки для забудови — у зв'язку з відмовою землекористувача від використання земельної ділянки або невикористанням її протягом трьох років поспіль.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови може бути припинено за рішенням суду і в інших випадках, встановлених законом.

**22<sup>4</sup>.** Вирішуючи спори, що виникають із договору ренти земельної ділянки, суди повинні мати на увазі, що відповідно до положень статті 131 ЗК і глави 56 ЦК такий договір укладається у письмовій формі з нотаріальним посвідченням його і державною реєстрацією, сторонами в ньому можуть бути громадяни і юридичні особи. За ним одна сторона (одержувач ренти) передає іншій стороні (платникові ренти) у власність належну їй земельну ділянку (частину її), а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачу ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. Сторони можуть встановити договором, що рента виплачується безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку, а також що одержувач ренти передає земельну ділянку у власність платника ренти за плату або безоплатно.

Якщо договором ренти встановлено, що земельна ділянка передається за плату (крім рентних платежів, виплачується компенсація вартості земельної ділянки), до відносин сторін щодо її передання у власність застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, у тому числі правила статті 362 ЦК про переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності, а при безоплатній передачі — положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти.

За прострочення виплати ренти платник ренти сплачує одержувачу ренти проценти в розмірі, встановленому договором, або на підставі частини другої статті 625 ЦК — три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлено договором або законом.

Платник безстрокової ренти має право відмовитися від договору ренти і в тому разі, коли умови

її здійснення не передбачалися договором, а умова договору про недопустимість такої відмови є нікчемною.

Одержувач ренти має право на розірвання договору безстрокової ренти, якщо платник цієї ренти прострочив її виплату більш як на один рік, порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти або визнаний неплатоспроможним чи виникли обставини, які явно свідчать про його неплатоспроможність, а також в інших випадках, встановлених договором ренти.

Розрахунки між сторонами в разі розірвання договору ренти провадяться відповідно до умов договору, а якщо ці умови не були встановлені ним — відповідно до положень статті 741 ЦК.

*(Постанову доповнено пунктами 22<sup>1</sup>—22<sup>4</sup> згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

**23.** Судам потрібно мати на увазі, що згідно зі статтею 25 ЗК при приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ, організацій земельні ділянки передаються їх працівникам, а також пенсіонерам з числа працівників з визначенням кожному з них земельної частки (паю) за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування і кожна з цих осіб має гарантоване право одержати безоплатно свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості).

**24.** Сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) та видачі державного акта про право власності на землю (пункт 17 розділу X «Перехідні положення» ЗК).

Член колективного сільськогосподарського підприємства (далі — КСП), включений до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю, набуває права на земельну частку (пай) з дня видачі цього акта, і в разі його смерті успадкування права на земельний пай здійснюється за нормами ЦК, у тому числі й у випадку, коли з різних причин ця особа не отримала сертифікат на право на земельну частку (пай). Невнесення до зазначеного вище списку особи, яка була членом КСП на час передачі у колективну власність землі, не може позбавити її права на земельну частку.

При неможливості надати такій особі земельну частку (пай) з колективної власності через відсутність необхідної для цього землі остання відповідно до пункту 7 Указу Президента України від 8 серпня 1995 р. № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» має бути надана із земель запасу, створеного місцевою радою під час передачі землі у колективну власність.

Позови громадян, пов'язані з паюванням земель (зокрема, про визнання права на земельну

частку (пай), її розмір, незаконність відмови у видачі сертифіката, виділення паю в натурі), можуть бути предметом розгляду судів. Відповідачами в таких справах є КСП, сільськогосподарські кооперативи, районна державна адміністрація, яка затверджувала розмір паю, вирішувала питання про видачу сертифіката, а також виконавчий орган чи орган місцевого самоврядування, що має вирішувати питання про виділення земельної частки (паю) в натурі, тощо.

25. Звернути увагу судів на необхідність неухильного додержання вимог статті 130 ЦПК щодо повного використання можливостей попереднього судового засідання для врегулювання земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів до судового розгляду або забезпечення їх правильного та швидкого вирішення.

Сторони зобов'язані подати свої докази чи повідомити про них суд до або під час попереднього судового засідання, зокрема:

– у справах про встановлення порядку користування земельною ділянкою співвласників житлового будинку: документи про надання її для будівництва та обслуговування житлового будинку й господарських будівель та споруд; план земельної ділянки, відведеної в натурі (на місцевості); план цієї ділянки із зазначенням її частин, що перебувають у фактичному користуванні кожного із співвласників житлового будинку, а також розташованих на ній будівель, плодючих насаджень; правостановлюючі документи на будинок із зазначенням розміру часток кожного із співвласників; угоду чи рішення суду про поділ будинку в натурі або визначення порядку користування ним і угоду про порядок користування земельною ділянкою, якщо вона мала місце;

– у справах про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства (згідно з положеннями статті 118 ЗК в редакції, чинній до введення в дію Закону України від 5 листопада 2009 р. № 1702-VI): документи конкурсної комісії про розгляд заяви та проходження конкурсного відбору, а також проект відведення земельної ділянки, розроблений організацією, яка має на це відповідний дозвіл (ліцензію), погоджений згідно з частиною дев'ятою статті 118 ЗК;

– у справах про відшкодування збитків або шкоди: акт відповідної комісії, створеної Київською, Севастопольською міськими, районною державною адміністрацією чи виконавчим комітетом міської (міст обласного значення) ради для визначення розміру збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, затверджений органом, що створив цю комісію; проект заходів для

приведення у стан, придатний для використання за цільовим призначенням, земельних ділянок, наданих у тимчасове користування, та кошторис витрат на це; документи про вартість робіт з приведення в попередній стан зіпсованих або пошкоджених земель і довідку належної служби районної державної адміністрації про середню врожайність відповідних культур та довідку про ринкову ціну цих культур.

Суд сприяє сторонам у виконанні їх обов'язку подати свої докази.

Для з'ясування обставин, що мають значення для справи і потребують спеціальних знань, суд відповідно до статей 143, 144 ЦПК призначає експертизу за заявою осіб, які беруть участь у справі.

*(Пункт 25 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

26. Судам необхідно мати на увазі, що купівля-продаж, рента, дарування, застава, самовільний обмін земельних ділянок землекористувачами, у тому числі орендарями, а також угоди, укладені власниками землі з порушенням встановленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок, відповідно до статті 210 ЗК повинні визнаватися недійсними — із наслідками, передбаченими відповідними статтями ЦК.

*(Пункт 26 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

27. Згідно зі статтею 257 ЦК у спорах про захист прав власників земельних ділянок застосовується позовна давність тривалістю у три роки, якщо інше не передбачено законом.

*(Абзац перший пункту 27 із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*

Якщо для певних правовідносин, пов'язаних зі здійсненням права власності на землю чи користування нею, законом встановлено інші строки звернення до суду за вирішенням спору, застосовуються ці строки.

28. Визнати такою, що втратила чинність, постанову Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1996 р. № 13 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ».

*(У тексті постанови скорочення «ст.», «ч.», «п.» замінено словами «стаття», «частина», «пункт» у відповідних відмінках, номери частин статей, абзаців вказано словами згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2)*